ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Località: **COMUNE DI CORNAREDO**
Opere da eseguirsi nell'immobile ubicato in **Via** MONZORO n. 103
Identificato al N.C.E.U. al fg. 14 mapp. 508
Consistenti in: costruzione di edificio ad uffici e locali tecnici

Zona Omogenea produttivo Destinazione Funzionale industriale e uffici

L'intervento sopra descritto è di:
- x Nuova Costruzione
- Recupero sottotetto
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante
- Altro: _____

Presentato con:
- C.I.A.E.L.
- S.C.I.A
- D.I.A.
- Permesso di Costruire
- x Parere Preventivo

Grado di sensibilità del sito 1

Grado di incidenza del progetto 1

Impatto paesistico 1

La Proprietà

DATA 4 ITALY s.r.l.
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 MILANO
Partita I.V.A. n. 08214220967

Il Progettista

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano
PAOLO GARRETTI 9332

Spazio riservato all'Ufficio

Grado di sensibilità del sito: _____
Grado di incidenza del progetto: _____
Impatto paesistico: _____

Inviare in C.E.
Non inviare in C.E.
Riesaminare il giudizio di impatto paesistico

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, consiste in sintesi nel considerare innanzi tutto la sensibilità del sito d'intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.
Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico - strutturale
- .vedutistico
- simbolico.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.
Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- .la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- .conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- .incidenza morfologica e tipologica
- .incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- .incidenza visiva
- .incidenza simbolica

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico / Strutturale	• **APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:** **- di interesse naturalistico** elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. **- di interesse storico agrario** ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; **- di interesse storico-artistico** centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; **- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)** ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; • **APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE** - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. • **APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE**	☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
2. Vedutistico	• **Vedutistico • Interferenza con punti di vista panoramici** il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; • **Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesisticoambientale** il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesisticoambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico …); • **Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.** il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. • **Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza** adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☒
3. Simbolico	• **Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.** - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).	☐	☒

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.
La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.
Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di Sensibilità
1. Morfologico/strutturale	ALL'INTERNO DEL SITO E PRESENTE UN EDIFICIO APPENA COMPLETATO CHE E' IL PRIMO DI UNA SERIE DI EDIFICI SIMILI CHE VERRANNO COSTRUITI NEI PROSSIMI ANNI. I'EDIFICIO OGGETTO DEL PRESENTE PARERE SARA' L'EDIFICIO DI SUPPORTO PER L'ATTIVITA DEGLI ALTRI. NEI MATERIALI E NEI COLORI DIALOGHERANNO TRA LORO.	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta
2. Vedutistico	L'AREA DI INTERVENTO SI TROVA VICINO AL CONFINE CON IL PARCO AGRICOLO SUD, IN UNA ZONA PIANEGGIANTE SENZA VEDUTE SIGNIFICATIVE. POICHE L'INTERVENTO E UN INTERVENTO DI "SOSTITUZIONE" DI UN PRECEDENTE COMPLESSO INDUSTRIALE CON UNO NUOVO DAL PUNTO DI VISTA VEDUTISTICO NON SI VERIFICHERANNO DELLE VARIAZIONI DI GRANDE RILIEVO	[ ] Molto bassa [X] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta
3. Simbolico	DAL PUNTO DI VISTA STORICO RELIGIOSO NON ESISTONO NEI DINTORNI LUOGHI DI RILEVANZA	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta

Giudizio complessivo	IL SITO NON PRESENTA PARTICOLARITA DI ORDINE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO O TIPO-MOFOLOGICO DI PARTICOLARE RILIEVO. NELLA TAVOLA REALTIVA ALLA SENSISBILITA PAESISTICA INFATTI LA CLASSE DI APPARTENENZA E LA PIU BASSA. DAL MOMENTO DELL'URBANIZZAZIONE L'AREA HA AVUTO UNA VOCAZIONE DI TIPO INDUSTRIALE CHE HA PENALIZZATO LA QUALITA DELLE COSTRUZIONI ED IL LORO DIALOGO CON L'INTORNO.	[X] **1** [ ] **2** [ ] **3** [ ] **4** [ ] **5**

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica alta
5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza: SI	NO
1. Incidenza Morfologica e Tipologica	**• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO D'INTERVENTO:**		
	Il progetto comporta modifiche:		
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	X	☐
	- dell'andamento dei profili	X	☐
	- dei profili di sezione urbana	X	☐
	- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi.	X	☐
	- dell'articolazione dei volumi	X	☐
	• ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:		
	Il progetto prevede:		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.	☐	X
	- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.	☐	X
	• ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	☐	X
2. Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori	**• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO**	☐	X
3. Incidenza Visiva	**• INGOMBRO VISIVO**	☐	X
	• OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	☐	X
	• PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)	☐	X
4. Incidenza Simbolica	**• INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO**	☐	X

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica he dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla Tabella 2A	Classe di Incidenza
Incidenza Morfologica e Tipologica	IL PROGETTO DIALOGA COME TIPOLOGIA COSTRUTTIVA, COLORI, MATERIALI, ALTEZZA ALL'EDIFICIO COSTRUITO (DC01). L'EDIFICIO è UN PARALLELEPIPEDO DI 2 PIANI E UN'ALTEZZA PARI A 10 METRI, CON COPERTURA PIANA.	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta
Incidenza Linguistica: stile, materiali, colori	IL PROGETTO PREVEDE CHE IL COLORE DELLE FACCIATE SIA MOLTO CHIARO (BIANCO O GRIGIO CHIARO), I SERRAMENTI SARANNO DI COLORE SCURO E E SEGNERANNO LA FACCIATA IN MANIERA SCULTOREA.	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta
Incidenza Visiva	L'EDIFICIO AVRA UNA SAGOMA COMPOSTA DA UN PARALLELEPIPDEO DI 10 METRI DI ALTEZZA, COPERTURA PIANA SIMILE IN DIMENSIONE AGLI EDIFICI PREESISTENTI	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta
Incidenza Simbolica	IL PROGETTO NON ALTERA I VALORI SIMBOLICI DEL LUOGO, CHE DA SEMPRE HA UNA VOCAZIONE PRETTAMENTE INDUSTRIALE.	[X] Molto bassa [ ] Bassa [ ] Media [ ] Alta [ ] Molto alta

Giudizio complessivo		[X] **1** [ ] **2** [ ] **3** [ ] **4** [ ] **5**

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa
2 = Incidenza paesistica bassa
3 = Incidenza paesistica media
4 = Incidenza paesistica alta
5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto
La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto Paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
	Grado di **Incidenza** del Progetto				
Classe di **Sensibilità** del sito	1	2	3	4	5
5	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**
4	4	**8**	**12**	**16**	**20**
3	3	**6**	**9**	**12**	**15**
2	2	4	**6**	**8**	**10**
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16
Da *1* a *4*: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da **16 a 25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando **l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.
L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.

L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it